

ZAC Port Marianne – Consuls de Mer

Dossier de création Bilan de la concertation

Par délibération du 6 février 2012, le Conseil municipal a approuvé le principe de la modification du périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer et en a défini les objectifs d'aménagement ainsi que les modalités de la concertation avec le public.

1 – Modalités et résultats de la concertation

1.1 – Mise à disposition du public, du 25 juin 2012 au 20 juillet 2012 inclus, du projet de dossier de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer.

NB : Afin de laisser au plus grand nombre la possibilité de prendre connaissance des modifications envisagées sur le dossier de création et de s'exprimer sur ce projet, la concertation sur le projet de dossier de création, initialement prévue jusqu'au 13 juillet 2012, a été prolongée jusqu'au 20 juillet 2012 inclus.

Ce dossier comprenait :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- l'étude d'impact de novembre 2010;
- une notice complémentaire provisoire à l'étude d'impact portant sur les extensions de périmètre et les évolutions du programme d'aménagement et de construction de la ZAC ;
- un document identifiant le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement (TA).

Le 13 juillet 2012, le document mis à jour de l'étude d'impact est venu se substituer à l'étude d'impact de novembre 2010 et à la notice complémentaire provisoire.

Durant toute la durée de la concertation, ce dossier était accompagné d'un cahier sur lequel chacun a pu consigner ses remarques et suggestions.

Au terme du délai de concertation du public, quatre remarques ont été inscrites sur ce cahier.

a) – 1^{ère} remarque : le 3 juillet 2012

NB : remarque formulée par erreur sur le registre d'enquête publique « enquête parcellaire complémentaire - ZAC Parc Marianne » organisée concomitamment à la concertation sur le dossier de création de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer.

Remarque émanant de Monsieur Serge BONVILA, habitant au 1197 avenue du Pont Trinquat.

Objet de la remarque :

Monsieur Serge BONVILLA :

1. appelle l'attention de la Ville sur l'existence d'un puits centenaire, situé sur la parcelle cadastrée DN462, qu'il souhaite conserver car il alimente en eau trois habitations.

2. indique qu'il est impératif de réaliser, dans le cadre du projet d'élargissement de la rue des Acconiers, au droit de sa parcelle et de celle de son frère, un mur anti-bruit afin de les « préserver des nuisances sonores et polluantes, de la circulation, ainsi qu'à des fins sécuritaires ».

Réponse :

Nota : les remarques de Monsieur BONVILLA visent davantage le projet d'aménagement de la rue des Acconiers, soumis à enquête publique du 4 juillet au 4 août 2011 et déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 30 novembre 2011, que le projet proprement dit de modification du périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer soumis à la concertation.

1. Antérieurement à sa remarque, M. BONVILLA a été reçu par les services municipaux qui se sont engagés à appeler l'attention de la SERM, maître d'ouvrage délégué, pour que les dispositions nécessaires à la protection du puits existant puissent être prises au moment des travaux de la rue des Acconiers.
2. L'étude d'impact de la ZAC met en avant deux types de mesures pouvant être envisagées pour réduire les niveaux sonores : une protection à la source (type mur de clôture de 2 mètres de hauteur) ou l'aménagement d'isolations complémentaires en façade des habitations. Au stade d'avancement actuel des études d'aménagement de la rue des Acconiers, la solution technique définitive n'a pas encore été arrêtée ; ce choix devrait intervenir ultérieurement, au stade « projet » de l'opération.

b) – 2^{ème} remarque : le 6 juillet 2012

Remarque émanant de Monsieur Daniel BONVILLA, habitant au 1197 avenue du Pont Trinquat.

Objet de la remarque :

Monsieur Daniel BONVILLA :

1. considère que l'impact de la hauteur des bâtiments envisagés (45 à 80 m NGF) sur la réception des signaux hertziens de télévision n'est pas suffisamment pris en compte. Il souligne le risque d'apparition d'une zone d'ombre pouvant priver les habitations situées au sud de la rue des Acconiers de la réception des signaux hertziens de la TNT.
2. identifie une incohérence entre les pages 36 et 49 de l'étude d'impact de la ZAC concernant le comptage du trafic de véhicules sur la rue des Acconiers.
3. rappelle que l'un des objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU) porte sur la diminution du trafic automobile.
4. note que l'étude d'impact de la ZAC ne mentionne pas les prévisions des flux automobiles envisagées à terme sur la rue des Acconiers (environ 1 400 véhicules aux heures de pointe) alors que ces hypothèses ont été évoquées au cours des enquêtes conjointes relatives à l'élargissement de la rue des Acconiers organisées en juillet 2011.
5. regrette que, dans le cadre de la mise en place de mesures compensatoires prévues dans l'étude d'impact de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer pour abaisser les

niveaux sonores générés par la rue des Acconiers, la réalisation d'un mur anti-bruit ne soit pas envisagée prioritairement à toute autre mesure.

Réponse :

1. En l'état actuel du projet, l'impact de la hauteur des constructions envisagées sur la réception des signaux hertziens de télévision depuis l'émetteur de Saint Baudille reste à vérifier. L'attache des services de Télédiffusion de France (TDF) sera prise le moment venu si nécessaire.
2. Le chapitre 6.2 « Trafic et circulations », situé à la page 36 de l'étude d'impact, fait référence à une série de comptages de trafic réalisés en 2006. A cette date, aucune donnée n'apparaissait pour la rue des Acconiers qui n'avait pas été concernée par ces comptages. Ce chapitre n'aborde pas les trafics estimés après réalisation des travaux.
Pour sa part, la page 49 du document expose bien le résultat de comptages effectués dans la rue la rue des Acconiers, mais réalisés deux ans après les précédents, en 2008, dans le cadre d'une étude acoustique. Les données présentées pages 36 et 49 de l'étude d'impact n'ont donc pas de lien direct.
3. La remarque sous-entend une incohérence apparente entre le projet d'aménagement de la rue des Acconiers et l'un des objectifs du PDU portant sur la diminution générale du trafic automobile. Il convient de rappeler que les orientations du PDU visent également l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport. Considéré comme un maillon fonctionnel important du réseau viaire montpelliérain, le principe d'élargissement et d'aménagement de la rue des Acconiers a été arrêté dès le début des années 1990, lors de l'élaboration du schéma directeur de Port Marianne, et traduit simultanément dans les documents d'urbanisme. Le projet consiste à élargir l'emprise de la rue afin d'organiser l'ensemble des fonctionnalités d'usage de l'espace public liées à chaque mode de déplacement, notamment en l'ouvrant aux modes de déplacements doux (piétons et cycles). En conséquence, ce projet n'est donc pas contraire aux orientations du PDU élaboré par la Communauté d'Agglomération de Montpellier mais y répond partiellement en contribuant à la structuration et à l'aménagement du réseau principal de voirie.
4. Dans un volet relatif à l'« analyse de l'état initial du site », l'étude d'impact de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer mentionne, sans la quantifier, l'augmentation à terme du trafic automobile dans le secteur de la rue des Acconiers. Ces prévisions, évoquées plus en détails lors des enquêtes conjointes relatives au projet d'élargissement de la rue des Acconiers, confirme le rôle essentiel de cet axe dans l'achèvement de la trame viaire primaire du quartier Port Marianne. Le projet de modification du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, objet de la présente concertation, ne concerne pas la rue des Acconiers et devrait être sans effet notoire sur le trafic estimé à terme sur cet axe.
5. Cf. réponse au point 2 de la première remarque (Serge BONVILA).

c) – 3^{ème} remarque : 13 juillet 2012

Remarques émanant de Messieurs CANDELA et JUILLAGUET, membres du conseil syndical de la copropriété Le Fragonard, située 770 chemin de Moularès.

Objet de la remarque

Messieurs CANDELA et JUILLAGUET expriment leurs inquiétudes sur plusieurs points :

1. la hauteur de l'immeuble envisagé sur les parcelles cadastrées n°DT104 et DT105 voisines de leur copropriété,
2. l'emplacement futur des locaux affectés aux ordures ménagères au sein de ce futur immeuble,
3. le devenir de la voie privée reliant la copropriété du Fragonard au chemin de Moularès,
4. les futurs sens de circulation dans le secteur.

Réponse :

1. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer soumis à la concertation présente un plan de masse indicatif faisant notamment apparaître le principe de constructions nouvelles sur les parcelles voisines de la résidence le Fragonard, en bordure du carrefour situé entre le chemin de Moularès et l'avenue du Pr. E. Antonelli. Ce plan indicatif ne préjuge pas des emprises définitives des constructions qui feront l'objet d'une réflexion spécifique au cours des prochaines étapes d'élaboration de la ZAC. Il en est de même pour la hauteur des constructions qui pourrait néanmoins rester voisine ou légèrement supérieure à celle définie par le PLU en vigueur sur les parcelles DT104 et DT105 (21 m maximum, équivalent à R+6 niveaux).
2. et 3. : L'organisation des accès et des locaux d'ordures ménagères des nouvelles constructions ne concerne pas le dossier de création de la ZAC. Ces points à caractère technique sont généralement définis, dans leur principe, à un stade ultérieur d'élaboration du projet de ZAC ou, en tout état de cause, lors du permis de construire des bâtiments sur la base des prescriptions des fiches de lot établies par l'aménageur de la ZAC.
4. Le stade d'avancement des réflexions sur l'organisation du plan de masse du projet de ZAC ne permet pas de se prononcer à ce jour sur d'éventuelles évolutions des sens de circulation dans le secteur.

d) – 4^{ème} remarque : 16 juillet 2012

Remarque émanant de Monsieur Guillaume DESINDE, habitant 437 rue du Moulin des Sept Cans

Objet de la remarque :

Monsieur DESINDE est propriétaire d'un appartement dans une résidence construite dans le cadre de la première phase de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, située en face de « l'îlot Moularès » (délimité par la rue du Moulin des Sept Cans, l'avenue du Petit Train et le chemin de Moularès) qu'il est proposé d'intégrer dans le périmètre de la ZAC.

Bénéficiant aujourd'hui d'une absence de vis-à-vis depuis les ouvertures de son appartement, il exprime son inquiétude sur les constructions à venir et se dit défavorable au projet, s'interrogeant :

1. sur la hauteur des futurs bâtiments projetés sur l'îlot « Moularès ».
2. sur le fait que l'étude d'impact de la ZAC n'aborde pas l'impact visuel de ces immeubles sur les habitations situées à proximité.

3. sur le risque de dépréciation de la valeur de son appartement et la mise en place d'un éventuel système compensatoire d'indemnisation.

Réponses :

1. Cf. réponse au point 1 de la 3^e remarque (Messieurs CANDELA et JUILLAGUET).
2. Le projet de modification du périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer vise le développement d'une forme urbaine de type « centre ville », en continuité harmonieuse avec l'urbanisation réalisée sans le cadre des deux premières phases de la ZAC. Ce projet est défini par ailleurs en pleine cohérence avec les intentions affichées par le règlement d'urbanisme en matière de hauteurs maximales des constructions sur « l'îlot Moularès » dont les dispositions, antérieures à la construction de la résidence de M. DESINDE et quasiment inchangées depuis plus de 35 ans (R+8 au POS de 1975 ; R+6 ou 21 m depuis le POS de 1985), ont été approuvées après avoir fait, chaque fois, l'objet de consultations du public au cours de nombreuses concertations et enquêtes publiques. Dans ce contexte, l'étude d'impact qui rappelle notamment les dispositions du PLU et souligne la localisation du projet envisagé « au sein d'un paysage urbain en mutation marqué par des projets achevés, en cours ou en projet » ne semble pas avoir ignoré le contexte urbain et la spécificité de l'opération envisagée, ni sa résultante en matière de proximité entre constructions futures et existantes.
3. A l'instar de beaucoup d'autres nouveaux quartiers réalisés à Montpellier, les aménagements projetés pour la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer représenteront, au-delà d'un engagement financier important pour la collectivité, un élément incontestable de valorisation de l'espace urbain ainsi que l'assurance d'une amélioration de son niveau d'équipement général. Comme le démontre les indicateurs du marché immobilier local dans les quartiers neufs, la dynamique générale, impulsée en grande partie par les opérations d'aménagement portées par la Ville, a contribué au maintien, voire à la progression de la valeur de l'immobilier en dépit du contexte sévère actuel de crise économique.

Les compensations financières ne concernent que les propriétaires affectés par des acquisitions de biens au profit de la collectivité ou de son aménageur et nécessaires à la réalisation de l'opération. Une baisse de la valeur des biens immobiliers résultant des aléas du marché n'ouvre droit à aucune compensation ni indemnité.

1.2 – Réunion publique de concertation organisée le mercredi 4 juillet 2012 à 17h00, Salle Jacques 1^{er} d'Aragon – Quartier Richter.

Lors de cette réunion, les documents suivants ont notamment été présentés :

- un plan de masse indicatif (identique à celui inséré dans le dossier mis à disposition du public dans le cadre de la concertation),
- un plan de localisation de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer à l'échelle de la ville,
- un plan de localisation de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer à l'échelle du projet urbain Port Marianne,
- un plan de localisation des secteurs concernés par la modification du périmètre de ZAC.

Cette réunion était présidée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, en présence de Monsieur Frédéric TSITSONIS, adjoint au maire délégué au quartier Port Marianne, assistés de fonctionnaires municipaux.

L'assistance, composée d'une vingtaine de personnes, était majoritairement constituée d'habitants du quartier Port Marianne.

Monsieur DELAFOSSE et ses collaborateurs sont intervenus pour présenter :

- l'objet de la réunion et le cadre de la procédure dans lequel elle se déroule (concertation visée à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme organisée avant toute création de ZAC) ;
- le contexte urbain et environnemental du projet en rappelant sa localisation à l'échelle de la ville et en précisant qu'il concerne un secteur en pleine mutation depuis plusieurs années (ouverture de la nouvelle mairie en novembre 2011 et mise en service des lignes 3 et 4 du tramway en avril 2012, notamment) ;
- les secteurs de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer faisant l'objet d'une modification du périmètre de ZAC : réduction du périmètre au niveau de la parcelle DS557 en bordure de l'avenue Germaine Tillion, élargissement du périmètre sur la parcelle DS107, elle aussi en bordure de l'avenue Germaine Tillion, et élargissement du périmètre sur l'îlot urbain délimité par l'avenue du Petit Train, la rue du Moulin des Sept Cans et le chemin de Moularès.
- le projet d'augmentation du programme global de l'opération de 55 000 m², tel qu'approuvé en 2008, à 65 000 m² de surface de plancher ;
- le plan de masse indicatif de l'opération en précisant son caractère provisoire à ce stade de la procédure et en indiquant les grands principes de l'évolution urbaine du secteur concerné.

A l'issue de cette présentation par les élus de la Ville, le public a été invité à formuler ses remarques ou à poser toute question sur le projet soumis à la concertation :

- **Question d'un résidant du quartier Jacques Cœur** : quel est le devenir de l'espace situé devant la nouvelle mairie délimité par le chemin de Moularès, l'avenue Etienne Antonelli, et la rue du Moulin des sept Cans ?

Réponse : Cet espace, actuellement utilisé comme zone de stationnement non réglementée, est très contraint du fait de la présence de nombreux réseaux souterrains d'eaux usées et d'eaux pluviales, rendant toute construction en surface quasiment impossible.

Par ailleurs, son positionnement à l'intersection d'axes de circulation supportant un trafic important rend l'accès à cette zone assez délicat pour les piétons et les cyclistes sans aménagements préalables. Compte tenu de ces contraintes, une étude de réaménagement est actuellement en cours.

- **Question d'un résidant du quartier Odysseum** : quelle sera la part de logements sociaux et de logements intermédiaires de cette opération ?

Réponse : A l'instar de l'ensemble des ZAC de la Ville, cette opération comprendra environ 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements en accession aidée (dits intermédiaires) et 1/3 de logements en accession libre. Les logements dits intermédiaires sont des logements dont les prix sont plafonnés afin de permettre à certaines catégories de la population (notamment les jeunes ménages) d'accéder à la propriété, étant considéré que le niveau de leur revenu ne leur permet ni l'accès au logement social, ni l'accès à la propriété dans le marché libre. Pour répondre aux attentes de cette catégorie de personnes, la Ville de Montpellier réalise un important effort financier en réduisant le montant des charges foncières payées par les promoteurs pour réaliser ce type de produit.

- **Question d'un riverain de la rue des Acconiers** : Que va devenir la rue des Acconiers ? Le risque inondation a-t-il été pris en compte car ce secteur a connu de fortes inondations il y a plusieurs années ? Quel sera le niveau de la rue une fois celle-ci réaménagée ?

Réponse : La rue des Acconiers fait effectivement l'objet d'un projet de réaménagement qui a été présenté à plusieurs reprises à l'occasion de réunions publiques précédentes, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet. Les travaux correspondants, déclarés d'utilité publique depuis le 30 novembre 2011, devraient débuter dans le courant de l'année 2013.

Le programme d'aménagement prévoit un élargissement de l'emprise de la rue à 23 mètres environ, permettant la création de deux voies de circulation (une dans chaque sens), de trottoirs confortables, de pistes cyclables, ainsi que la plantation d'arbres d'alignement. Ce projet n'impacte pas les propriétés privées en bordure sud de la rue de Acconiers mais seulement celles comprises dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, situées entre la bordure nord de la rue et le parc de l'hôtel de Ville. Ces propriétés sont en cours d'acquisition, dont certaines par voie d'expropriation.

En ce qui concerne les inondations, nonobstant la réalité de certains phénomènes passés vraisemblablement liés au ruissellement urbain, le plan de prévention du risque inondation (PPRI), élaboré par les services de l'Etat et approuvé en 2004, n'identifie aucun risque d'inondation au niveau du carrefour entre la rue des Acconiers et l'avenue du Pont Trinquat.

A cet égard, il convient de noter que d'importants travaux ont été réalisés, notamment dans le cadre de la ligne 4 du tramway, qui ont considérablement remodelé les surfaces de sols et les écoulements pluviaux pour lesquels le réseau souterrain a été adapté. De plus, plusieurs études menées dans le cadre des travaux qui ont accompagné le projet du nouvel hôtel de Ville, ont conduit à renforcer le dispositif de réduction du risque inondation, notamment par la création d'un bassin d'orage d'une capacité de stockage de 20 000 m³ et d'une zone de rétention des crues du Lez dans le parc de l'hôtel de Ville.

Enfin, concernant l'altimétrie définitive de la rue des Acconiers après aménagement, les études techniques ne sont pas à ce jour suffisamment avancées pour en préciser la cote exacte. Néanmoins, les premières esquisses montreraient que l'altimétrie définitive de la voie devrait être très légèrement supérieure à celle de la rue actuelle, sans toutefois dépasser les seuils d'entrée des propriétés riveraines.

Nota : le sujet de la rue des Acconiers a suscité de nombreuses réactions de la part de quelques propriétaires habitant à l'angle de la rue des Acconiers et de l'avenue du Pont Trinquat. Ce sujet n'étant pas lié directement à l'objet de la réunion publique, il a été convenu qu'un entretien avec les services de la Ville pourrait avoir lieu sur ce sujet à l'issue de la réunion.

- **Question :** Serait-il possible de présenter à nouveau les points faisant l'objet de modifications dans le cadre de la présente concertation ?

Réponse : les différentes modifications apportées au dossier de création de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, exposées dans les documents mis à la disposition du public et déjà présentées en introduction de la présente réunion de concertation, sont à nouveau expliquées par M. Michaël DELAFOSSE.

Aucune demande d'intervention nouvelle n'étant exprimée parmi le public, M. DELAFOSSE rappelle, avant de lever la séance, que le projet du dossier de création de la ZAC accompagné d'un cahier de remarques sont mis à disposition de tous jusqu'au vendredi 13 juillet inclus.

La réunion est levée à 17 h 40.

NB : Ultérieurement à la réunion publique du 4 juillet, il a été décidé de prolonger la concertation jusqu'au vendredi 20 juillet 2012.

1.3 – Les modalités de concertation développées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ont fait l’objet d’une publicité spécifique :

1.3.1 - Concertation du 25 juin au 13 juillet 2012 inclus :

- avis paru dans la presse :
 - Le journal d’informations municipales « Montpellier Notre Ville » n°369 des mois de juin/juillet/août 2012 ;
 - Midi Libre du 17 juin 2012 ;
 - L’Hérault du Jour du 17 juin 2012;
 - La Gazette de Montpellier du 21 juin 2012 au 28 juin 2012 ;
- avis paru sur Internet :
 - Site internet officiel de la Ville « Montpellier.fr » à partir du 18 juin 2012.

1.3.2 - Prolongation de la concertation jusqu’au 20 juillet 2012 inclus :

- avis paru dans la presse :
 - Midi Libre du 13 juillet 2012 ;
 - L’Hérault du Jour du 12 juillet 2012;
 - La Gazette de Montpellier du 12 juillet 2012 au 19 juillet 2012 ;
- avis paru sur Internet :
 - Site internet officiel de la Ville « Montpellier.fr » à partir du 10 juillet 2012.

1.4 – Information des chambres consulaires

Le projet de dossier de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer a été transmis avec accusé de réception à la Chambre de Commerce et d’industrie Territoriale de Montpellier, à la Chambre de métiers de l’Hérault et à la Chambre d’agriculture de l’Hérault le 22 juin 2012. Cette transmission informait notamment les organismes consulaires de la durée de la concertation et de l’organisation de la réunion publique du 4 juillet 2012 en les invitant à y participer. Le 18 juillet 2012, une version mise à jour de l’étude d’impact du dossier de création de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer a été transmise avec accusé de réception à ces mêmes organismes.

Aucune des chambres consulaires n’a exprimé d’opposition sur le projet du dossier de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer dont elles ont été destinataires.

2 – Commentaires

La concertation organisée sur le dossier de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer n’a fait l’objet que d’une mobilisation relative malgré le dispositif d’information et d’annonce mis en place par la collectivité.

Les trois chambres consulaires (Chambre de commerce et d’industrie Territoriale, Chambre de métiers et Chambre d’agriculture), acteurs essentiels de l’économie de la Ville et de son agglomération et toutes destinataires du projet de dossier de création relatif à la modification du périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer, n’ont pas exprimé d’opposition sur ce projet, à la fois générateur de croissance économique et sans impact sur l’activité agricole locale.

La réunion publique organisée le mercredi 4 juillet 2012 a donné lieu à de nombreux échanges avec un public intéressé, qui n'a pas exprimé d'opposition au projet qui lui a été présenté et s'est montré plutôt favorable à la poursuite de l'opération.

3 – Bilan de la concertation

En conclusion :

- au vu des échanges établis avec le public lors de la réunion publique,
- au vu des remarques recueillies sur le cahier mis à la disposition du public,
- au vu de l'absence d'opposition des chambres consulaires.

Le projet de création de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer n'a pas suscité d'opposition de la part du public et des organismes consultés.

En conséquence, il n'apparaît pas nécessaire de modifier ce dossier qui peut être approuvé en l'état par le Conseil municipal.